

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2021,
DE XX DE XXXXXXXX DE 2021.**

**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE JUMIRIM, PARA O PERÍODO
2021/2031, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

DANIEL VIEIRA, Prefeito do Município de Jumirim, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Jumirim aprovou, ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**TÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, DOS PRINCÍPIOS,
DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS**

CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana de Jumirim, e é destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial do Município.

Art. 2. O Plano Diretor de Jumirim abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana;
- II - A política dos sistemas urbanos e ambientais;
- III - A política de desenvolvimento econômico e social;

IV - O sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

Parágrafo único. O Plano Diretor também estabelecerá diretrizes gerais para o desenvolvimento da área rural municipal.

§1º A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana é o conjunto de planos, programas, projetos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo, ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§2º A política dos sistemas urbanos e ambientais é a que se relaciona direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial.

§3º A política de desenvolvimento econômico e social trata das políticas setoriais complementares as políticas de ordenamento territorial.

§4º O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de normas, instrumentos, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano.

§5º O Plano Diretor é determinante para todos os agentes públicos e privados no território de Jumirim.

Art. 3. Integram este Plano Diretor:

- I - Lei Municipal de Parcelamento do Solo;
- II - Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Lei Municipal do Código de Obras;
- IV - Lei Municipal do Código de Posturas;
- V - Legislação que regulamenta os Instrumentos Urbanísticos;
- VI - Planos Setoriais.

Art. 4. Os planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis de orçamento anuais devem estar em consonância com os princípios, as diretrizes, objetivos, planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor e seus regulamentos.

Art. 5. O Plano Diretor deverá ser revisado no prazo máximo de 10 anos a partir da promulgação desta lei.

Parágrafo único. O Executivo deve encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor 180 dias antes do prazo estabelecido no caput.

Art. 6. O Município deverá aprovar a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da publicação desta Lei de Plano Diretor.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

Art. 7. São princípios que regem a política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade e a política de desenvolvimento econômico e social:

- I - Função Social da Cidade;
- II - Função Social da Propriedade;
- III - Direito à Cidade;
- IV - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- V - Gestão Democrática.

§1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§2º Função Social da Propriedade é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e

graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos neste Plano Diretor e seus regulamentos.

§3º Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§4º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e cultural de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano para as atuais e futuras gerações.

§5º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 8. A política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade e a política de desenvolvimento econômico e social se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as seguintes diretrizes locais:

- I - Promover atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo o setor industrial e de serviços;
- II - Aumentar a economia rural familiar;

- III - Promover maior diversificação da produção agrícola local;
- IV - Aumentar o valor agregado da produção agropecuária local;
- V - Reduzir a pobreza;
- VI - Preparar a cidade para a transição demográfica, na qual ocorrerá aumento da população idosa e redução da população infantil;
- VII - Aumentar a quantidade de maciços florestais de mata nativa e corredores de biodiversidade, nas áreas urbanas e rurais, em especial ao longo dos rios Sorocaba, Tietê e seus principais afluentes;
- VIII - Preservar os mananciais;
- IX - Reduzir a contaminação de mananciais superficiais e subterrâneos;
- X - Proteger as Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente – APP e a biodiversidade em todo território do Município;
- XI - Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;
- XII - Fortalecer a eficiência administrativa da cidade, de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;
- XIII - Desenvolver uma política habitacional que proporcione o acesso à moradia, especialmente a população de baixa renda, em consonância com o planejamento da cidade;
- XIV - Reduzir com vistas a eliminar o déficit habitacional;
- XV - Promover ações de prevenção a desastres naturais;
- XVI - Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;
- XVII - Promover diversificação de usos na área urbana em geral, desde que compatíveis à característica principal de cada compartimento da cidade;
- XVIII - Induzir o crescimento urbano prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;
- XIX - Promover a ocupação de vazios urbanos;

- XX - Controlar a expansão urbana, atendendo os princípios de auto sustentabilidade e conservação ambiental em novos loteamentos;
- XXI - Promover mobilidade urbana não motorizada e reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;
- XXII - Aumentar e estruturar progressivamente o sistema de transporte coletivo intermunicipal;
- XXIII - Expandir redes de saneamento básico, especialmente dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto na área urbana;
- XXIV - Promover a qualificação dos sistemas de destinação do esgotamento sanitário nas áreas rurais.

TÍTULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA

CAPÍTULO I – DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E EXPANSÃO URBANA

Art. 9. A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos naturais e construído, conforme as seguintes diretrizes:

- I - Consolidação do crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;
- II - Estímulo da distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos,

de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

- III - Hierarquização do sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;
- IV - Promoção da diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
- V - Permissão de adensamento onde se concentra a melhor infraestrutura;
- VI - Permissão de tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;
- VII - Simplificação do zoneamento;
- VIII - Indução da ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;
- IX - Qualificação progressiva dos bairros;
- X - Promoção da regularização das construções civis.

CAPÍTULO II – PERÍMETRO URBANO

Art. 10. Fica delimitado o perímetro urbano conforme contido no Anexo I – Mapa de Perímetro Urbano.

CAPÍTULO III – MACROZONEAMENTO

Art. 11. O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização

em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12. O Município de Jumarim fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I - Macrozona Rural;
- II - Macrozona de Expansão Urbana;
- III - Macrozona Urbana.

Parágrafo Único. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo II – Mapa de Macrozoneamento.

SEÇÃO I – DA MACROZONA RURAL

Art. 13. A Macrozona Rural é composta por espaços destinados a produção agrícola, pecuária, silvicultura, aquicultura, extrativismo, conservação de recursos naturais, turismo e lazer ecológico, comércio e serviços de necessidade da população rural, geração de energia sustentável, conservação de recursos naturais, atividades industriais compatíveis com o meio rural e à contenção do crescimento da área urbana, que deverão utilizar, preferencialmente, manejo do solo sustentável.

Art. 14. A Macrozona Rural desempenha funções complementares às funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento de alimentos, a satisfazer a necessidade de espaços verdes periurbanos, bem como a salvaguarda e a qualidade da paisagem natural, que propicia o desenvolvimento de atividades de lazer, de turismo, de comércio e serviços destinados a satisfazer as necessidades rurais e de indústrias compatíveis com o meio rural.

Art. 15. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa:

- I - Estimular as atividades primárias, de turismo e lazer;
- II - Permitir a implantação de empreendimentos industriais compatíveis com o meio rural;

- III - Permitir atividades de comércio varejista e serviços de primeira necessidade à população da zona rural; e o comércio varejista vinculado aos demais usos rurais;
- IV - Preservar as características do meio rural;
- V - Promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
- VI - Promover a conservação ambiental;
- VII - Auxiliar na segurança alimentar do município;
- VIII - Prover espaços verdes periurbanos.

Art. 16. São diretrizes para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I - Diversificação da produção agropecuária;
- II - Promoção das agroindústrias artesanais de baixo potencial poluidor, fabricação artesanal de bebidas alcoólicas e fabricação de produtos e subprodutos de carne;
- III - Promoção da agricultura familiar;
- IV - Estimulo ao aumento da qualidade, do valor agregado e da utilização de técnicas e tecnologias sustentáveis da produção agropecuária;
- V - Promoção de parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para capacitação da população rural;
- VI - Execução de projetos e obras para a qualificação progressiva de vias vicinais de acesso à região;
- VII - Preservação de recursos hídricos;
- VIII - Aumento das áreas verdes, especialmente ao longo de córregos e rios;
- IX - Promoção de parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- X - Estímulo a parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- XI - Incentivo a projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo;
- XII - Criação de planos e projetos para rios e nascentes;

XIII - Execução de projetos que visem à requalificação ambiental em áreas degradadas.

Art. 17. A Macrozona deverá atender ao disposto na normativa estadual sobre a Área de Proteção Ambiental – APA Tietê-Jumirim.

Art. 18. Não serão admitidos parcelamentos do solo para fins urbanos nesta Macrozona.

Art. 19. As obras, atividades e empreendimentos, incluindo os de utilidade pública ou de interesse social, sujeitas ao licenciamento ambiental estadual deverão atender ao estabelecido pelo órgão ambiental competente.

Art. 20. Chácaras, comércios, serviços, indústrias, atividades turísticas, atividades de lazer e de pesquisa deverão observar ao definido na legislação em vigor, devendo:

- I - Apresentar tratamento e destinação adequada do esgoto sanitário;
- II - Priorizar a utilização de espécies nativas regionais no paisagismo das áreas destinadas aos sistemas de circulação e espaços livres públicos;
- III - Implementar medidas mitigadoras para evitar processos erosivos, assoreamento de cursos d'água nas áreas de solo exposto, poluição do solo e dos cursos d'água superficiais e subterrâneos, intensificação de dinâmica superficial do solo, fragmentação da mata nativa, poluição sonora, indução de ocupação urbana do entorno, alteração na paisagem cênica, controle de qualidade da água;
- IV - Prever a construção de bacias temporárias e definitivas de contenção de águas pluviais;
- V - Considerar a formação de corredores ecológicos na implementação de espaços livres;
- VI - Priorizar a utilização de materiais permeáveis nas áreas comuns e sistemas de circulação, priorizando técnicas que contribuam para a recarga do aquífero;
- VII - Evitar impactos na fauna e a disposição inadequada de resíduos sólidos, inclusive da construção civil;

- VIII - Evitar a supressão de vegetação nativa;
- IX - Priorizar os corredores ecológicos em Áreas de Interesse de conservação e recuperação definidos no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental – APA Tietê-Jumirim.

Art. 21. A implantação de obras que demandem terraplanagem deverá atender às normas específicas estaduais.

SEÇÃO II – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 22. A Macrozona de Expansão Urbana é composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas e serão destinadas preferencialmente aos usos residenciais, comerciais e de serviços com baixo grau de incomodidade nos termos das legislações específicas.

Art. 23. A Macrozona de que trata esta seção deve atender as seguintes diretrizes:

- I - Implantação de novos núcleos residenciais;
- II - Destinação de solo urbanizado para habitação de interesse social;
- III - Interligação de áreas urbanas fragmentadas;
- IV - Compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial e não residencial, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada;
- V - Garantir a diversidade de usos do solo e de padrão social para atrair comércio, e serviços;
- VI - Implantação de infraestrutura urbana, executada pelo loteador.

Art. 24. Para novos parcelamentos na Macrozona de Expansão Urbana, o Executivo Municipal estabelecerá:

- I - A delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

- II - A definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- III - Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- IV - As diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
- V - Os mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Parágrafo único. As definições estabelecidas nos incisos deste artigo deverão estar em consonância com o contido neste Plano Diretor, seus regulamentos, e demais legislações pertinentes.

Art. 25. No caso de expansão urbana por Operação Urbana Consorciada, os parâmetros e a forma de recuperação das mais valias causadas pelo empreendimento serão estabelecidos em legislação específica.

SEÇÃO III – DA MACROZONA URBANA

Art. 26. A Macrozona Urbana é composta por áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e requerem uma qualificação urbanística capaz de atrair investimentos imobiliários privados.

Art. 27. A Macrozona Urbana deve atender as diretrizes para o desenvolvimento urbano contidas nesta lei, de forma a evitar:

- I - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- II - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV - A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V - A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI - A deterioração das áreas urbanizadas;
- VII - A poluição e a degradação ambiental;
- VIII - A exposição da população a riscos de desastres naturais.

CAPÍTULO IV – DO ZONEAMENTO

Art. 28. O zoneamento é a divisão do território do município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:

- I - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- II - Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- III - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- IV - Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- V - Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- VI - Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;

- VII - Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- VIII - Cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- IX - Predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- X - Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XI - Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- XII - Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques;
- XIII - Controle e direcionamento da expansão urbana espraiada.

Parágrafo único. As alterações de zoneamento somente poderão ocorrer por Lei Complementar, mediante estudos técnicos que comprovem a necessidade da mudança proposta.

Art. 29. Os compartimentos do zoneamento são classificados em:

- I - Zonas: compartimentos do território urbano para os quais são definidos os parâmetros básicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - Área de Especial Interesse: porções do território que se sobrepõe às zonas e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 30. O zoneamento do Município deverá incluir, dentre outras, as seguintes Zonas e Áreas de Especial Interesse:

- I - Zona Central – ZC;
- II - Zona Predominantemente Residencial – ZPR;
- III - Zona Exclusivamente Residencial – ZER;

- IV - Zona Predominantemente Industrial – ZPI;
- V - Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- VI - Zona Rural – ZR;
- VII - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS
- VIII - Área de Especial Interesse Institucional – AEI;

Parágrafo único. A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estabelecerá a delimitação das Zonas e Áreas de Especial Interesse.

Art. 31. A Zona Central – ZC é a porção do território destinada à localização de atividades típicas de áreas centrais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e de habitação.

Art. 32. A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é a porção do território destinada majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial.

Art. 33. A Zona Exclusivamente Residencial – ZER é a porção do território destinada exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares.

Art. 34. A Zona Predominantemente Industrial – ZPI é a porção do território destinada à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial.

Art. 35. A Zona de Expansão Urbana – ZEU é a porção do território destinadas ao crescimento ordenado da cidade.

Art. 36. A Zona Rural – ZR é a porção do território destinada a produção agrícola, pecuária, silvicultura, aquicultura, extrativismo, turismo e lazer ecológico, comércio e serviços de necessidade da população rural, geração de energia sustentável, conservação de recursos naturais, atividades industriais compatíveis com o meio rural.

Art. 37. A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS é a porção do território prioritária para fins de regularização fundiária e implantação de habitações de interesse social.

Art. 38. A Área de Especial Interesse Institucional – AEI é a porção do território ocupada ou destinada a equipamentos públicos, sendo dividida em:

- I - Área de Especial Interesse Institucional Verde de Uso Público - AEIVP: áreas destinadas exclusivamente às atividades ligadas ao uso público para parques urbanos, praças, jardins, áreas de lazer, eventos ao ar livre, áreas de recreação, lagos e seu entorno, pistas de caminhada e demais correlatos que contemplem o paisagismo, beneficiando a harmonia entre o cidadão e seu ambiente sócio natural, da paisagem, a utilização das águas, ao controle das cheias, assim como, atividades que impliquem construções ou ampliações de qualquer edificação ou instalações permanentes desde que harmonizadas com o ambiente natural;
- II - Área de Especial Interesse Institucional Sanitário – AEIS: áreas destinadas a equipamentos sanitários, tais como: cemitério, estações de tratamento de esgoto, estações de captação de água, aterro sanitário, estações de reciclagem.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 39. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no interior do Perímetro Urbano.

Art. 40. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 41. As vias dos novos loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 42. Os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública em LED, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo as calçadas e as sinalizações verticais e horizontais.

§1º O sistema de escoamento das águas pluviais deve comportar equipamentos de dissipação de energia, de modo a prevenir a instalação de processos erosivos.

§2º As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda.

- I - Propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- II - Ter no mínimo 20% (vinte por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

III - Terem arborização implantada, obedecendo, a especificação das espécies arbóreas, bem como sua quantidade e localidade, definidas nas diretrizes do parcelamento.

§3º O leito carroçável das vias de circulação deverá ser executado, obrigatoriamente, com Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ com espessura mínima de 4 centímetros.

Art. 43. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

- I - Área e testada mínima do lote;
- II - Comprimento máximo da quadra;
- III - Percentual mínimo de sistema viário, área verde, área de lazer e área institucional;
- IV - Largura mínima do leito carroçável e passeio público;
- V - Declividade máxima das vias.

Art. 44. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for à zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

- I - 12,0% (doze por cento), no mínimo, para o sistema viário;
- II - 10,0% (dez por cento), no mínimo, para áreas verdes;
- III - 3,0% (três por cento), no mínimo, para áreas institucionais;
- IV - 3,0% (três por cento), no mínimo, para áreas de lazer, exceto para loteamentos localizados na zona industrial.

§1º As áreas institucionais, verdes e de lazer devem ter frente para via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam o acesso e uso adequado das mesmas.

§2º Será admitido, para cálculo da porcentagem de áreas verdes, a inclusão de Áreas de Preservação Permanente – APP, limitada a 50% da área exigida.

Art. 45. Para os desmembramentos de glebas ou lotes em lotes, onde a área resultante dos lotes for superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados, deve

ser transferido ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 10% (dez por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada ao uso institucional ou de lazer.

CAPÍTULO II – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 46. São modalidades de parcelamento do solo:

- I - Loteamento;
 - II - Desmembramento;
 - III - Remembramento.
- §3º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba ou lotes em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- §4º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- §5º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

Art. 47. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto, que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico cadastral da área a ser parcelada.

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses.

§2º Fica dispensada a emissão de diretrizes prevista no “caput” quando se tratar de parcelamento onde não haja obrigação de destinação de área pública nos termos desta lei.

Art. 48. Para autorização de novos parcelamentos do solo no Perímetro Urbano os empreendedores deverão apresentar Auto emitido pelo órgão responsável pelo Saneamento Municipal, o qual definirá uma das condições abaixo:

- I - Viabilidade com interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de recolhimento de taxa de reforço de infraestrutura para parcelamentos;
- II - Viabilidade com interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de contrapartida e recolhimento de taxa de reforço de infraestrutura;
- III - Viabilidade sem interligação aos Sistemas Públicos existentes com exigência de implantação de todos os componentes do sistema de água e esgoto, incluindo entre outras, a captação, a reservação, o tratamento e distribuição, bem como demais exigências que se justifiquem tecnicamente;
- IV - Inviabilidade.

§1º A autorização de parcelamento do solo cuja condição do Auto seja a contida no inciso II e III deste artigo, somente será emitida mediante apresentação de termo de compromisso do empreendedor quanto a execução das obras e serviços necessários.

§2º A contrapartida mencionada no inciso II deste artigo poderá incluir a ligação da estrutura do empreendimento ao local mais adequado da infraestrutura municipal existente, construção, reforma ou adequação das estruturas de captação e reservação de água potável para atender o empreendimento e demais exigências que se justifiquem tecnicamente.

§3º A autorização de parcelamento do solo cuja condição do Auto seja a contida no inciso I e II deste artigo, somente será admitida mediante

comprovação do recolhimento da taxa de reforço de infraestrutura para parcelamentos ao órgão responsável pelo Saneamento Municipal.

§4º Caso o Auto emitido contenha a condição descrita no inciso IV deste artigo, o parcelamento não será autorizado.

Art. 49. A taxa de reforço de infraestrutura para parcelamentos será calculada conforme a seguinte fórmula:

$TRIP = Atot \times Cmc \times 0,01$, sendo:

TRIP = Taxa de reforço de infraestrutura para parcelamentos;

Atot = Área total dos lotes, incluso lotes institucionais;

Cmc = Custo médio de construção para o Estado de São Paulo divulgado pelo SINAPI/IBGE.

Parágrafo único. Loteamentos de interesse social receberão 20% (vinte por cento) de desconto na taxa de reforma de infraestrutura.

Art. 50. A aprovação e a execução de projetos de parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, obedecerão a uma das seguintes sistemáticas:

- I - Com prévia execução das obras;
 - a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e será expedido um alvará especial para execução das obras;
 - b) o alvará especial para execução das obras não dará direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
 - c) o alvará especial para execução das obras será válido por 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por igual período.
 - d) após a execução de todas as obras a que se refere o alvará especial previsto na alínea “a” deste inciso, deverá ser solicitado ao órgão competente a respectiva vistoria.
 - e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá o Termo de Verificação de Obras – TVO e o

respectivo alvará para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

II - Com cronograma físico-financeiro e instrumento de garantia.

- a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar.
- b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:
 1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública federal ou fiança bancária, no valor correspondente à conclusão das obras exigidas.
 2. vincular à Prefeitura lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário no valor correspondente à conclusão das obras exigidas.
- c) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro imobiliário;
- d) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá comercializar os lotes do empreendimento.
- e) após a execução de todas as obras a que se refere o alvará previsto na alínea “c” deste inciso, deverá ser solicitado ao órgão competente a respectiva vistoria.
- f) após pedido de vistoria protocolado pelo empreendedor e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá o Termo de Verificação de Obras – TVO e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada.

- g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação.
- h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

Art. 51. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 52. Os parcelamentos do solo deverão atender as demais diretrizes da legislação municipal, estadual e federal, em especial da APA Tiete-Jumirim.

CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO

Art. 53. Ao longo das faixas de domínio das ferrovias e rodovias, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Art. 54. Ao longo das estradas vicinais e municipais, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 12 (doze) metros de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Art. 55. Nenhum prédio de construção nova ou modificada poderá ser habitado ou utilizado sem o correspondente habite-se.

Art. 56. Em qualquer uma das zonas de uso serão exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes.

§1º Será permitido para usos não residenciais, a destinação de até 20,0% (vinte por cento) das vagas exigidas para veículos tipo motocicleta.

§2º Poderão ser dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento, as edificações existentes mediante a avaliação da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS.

§3º Os estabelecimentos enquadrados na categoria industrial, deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatíveis com as necessidades da atividade pretendida ou instalada, posicionadas, obrigatoriamente, no interior do imóvel.

Art. 57. O coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, deverão ser proporcionais a infraestrutura existente e devem atender ao estabelecido na legislação municipal que trata do uso e ocupação do solo, sendo que se entende por:

- I - Coeficiente de aproveitamento: relação entre a área computável e a área do terreno;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico – CAB: fator estabelecido para cada zona ou área especial, multiplicado pela área do lote, definindo a área computável básica admitida;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo – CAM: é o coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa do direito de construir, ou transferência do direito de construir permitidos para cada zona ou área especial;
- IV - Coeficiente de aproveitamento mínimo: é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo.

Art. 58. A legislação municipal que trata do uso e ocupação do solo definirá os demais parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre eles usos permitidos, tolerados e permissíveis, os coeficientes de aproveitamento básico, mínimo e máximo, os índices de ocupação, os índices de permeabilidade; as alturas máximas, os recuos e afastamentos mínimos, parâmetros de vaga de veículos conforme o uso e as dimensões mínimas dos lotes em cada zona, de forma a cumprir a função social da propriedade e da cidade.

TÍTULO IV – POLÍTICA DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

Art. 59. As políticas e os sistemas urbanos e ambientais são:

- I - Política de Mobilidade;
- II - Política de Saneamento Ambiental;
- III - Política dos Equipamentos Comunitários, Áreas de Lazer e Áreas Verdes;
- IV - Política de Habitação e Habitação de Interesse Social;
- V - Política Ambiental Natural e Cultural.

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE

Art. 60. A política municipal de mobilidade urbana tem o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade, mediante as diretrizes gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, e as seguintes diretrizes locais:

- I - Garantir a acessibilidade universal e a equidade do uso do espaço público de circulação e transporte;
- II - Integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;
- III - Prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- IV - Integração entre os modos e serviços de transporte urbano;
- V - Mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;
- VI - Incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico, e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;

- VII - Priorização de projetos de transporte público coletivo estruturador do território, e indutor do desenvolvimento urbano integrado;
- VIII - Integração entre as cidades dos municípios adjacentes.

Art. 61. A Política Municipal de Mobilidade Urbana está fundamentada nos seguintes princípios:

- I - Acessibilidade universal;
- II - Desenvolvimento sustentável do Município de Jumirim, nas dimensões socioeconômicas e ambientais;
- III - Equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV - Eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte público;
- V - Gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Municipal de Mobilidade Urbana;
- VI - Segurança nos deslocamentos das pessoas;
- VII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços;
- VIII - Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros;
- IX - Eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana.

Art. 62. São objetivos da Política de Mobilidade:

- I - Implementar sistema integrado de transportes, com modalidades diversificadas respeitadas as características socioambientais do Município;
- II - Melhorar as condições de mobilidade da população, com conforto e segurança, incluindo os grupos com mobilidade reduzida;
- III - Aumentar a participação do transporte não motorizado na divisão modal;
- IV - Melhorar as condições de integração entre os diferentes modais de transporte;
- V - Elaborar e implementar Plano de Mobilidade Urbana;
- VI - Criar sistema cicloviário;
- VII - Melhorar as condições das calçadas e passeios.

Art. 63. São instrumentos da Política de Mobilidade Urbana:

- I - Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- II - Aplicação de tributos sobre modos e serviços de transporte urbano pela utilização da infraestrutura urbana, visando desestimular uso de determinados modos de serviços de mobilidade;
- III - Dedicção, expansão e consolidação de espaço exclusivo nas vias e espaços públicos para os serviços de transporte público coletivo e de modos de transporte não motorizados;
- IV - Incentivos fiscais para o transporte solidário ou compartilhado e a mobilidade corporativa.

Art. 64. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, quando da sua elaboração, deverá contemplar os princípios, os objetivos e as diretrizes desta Lei, bem como disciplinar, no mínimo:

- I - Serviços de transporte público coletivo;
- II - Circulação viária;
- III - Infraestruturas do sistema de mobilidade urbana;
- IV - Acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- V - Integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados;
- VI - Operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária;
- VII - Polos geradores de viagens;
- VIII - Áreas de estacionamentos públicos e privados, gratuitos ou onerosos;
- IX - Áreas e horários de acesso e circulação restrita ou controlada;
- X - Mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana;
- XI - Sistemática de avaliação, revisão e atualização periódica do Plano de Mobilidade Urbana, a ser elaborado, em prazo não superior a 10 (dez) anos.

SEÇÃO I – DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art. 65. Para orientar o crescimento e o adensamento, sempre integrado ao uso do solo e sistema de transporte, a malha viária da cidade apresenta uma hierarquia que constitui o suporte físico da sua circulação, com objetivo de induzir uma estrutura urbana linearizada, constituída dos seguintes eixos de estruturação viária:

- I - Rodovias;
- II - Via Arterial Primária – vias que desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre várias regiões da cidade;
- III - Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;
- IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;
- V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;
- VI - Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;
- VII - Estrada Municipal – estradas e caminhos situados no território do Município e que servem ao trânsito público;
- VIII - Rede Cicloviária – trajeto com ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas.

§1º As vias que compõem os Eixos de Estruturação Viária estão contidas no Anexo III – Mapa de Hierarquia Viária.

§2º A Rede Cicloviária deverá ser definida no Plano de Mobilidade Urbana.

Art. 66. Na aprovação de novos loteamentos o Município definirá a hierarquia das novas vias, devendo, preferencialmente, dar continuidade as vias a classificação com as vias lindeiras que fazem divisa com a gleba a parcelar.

Parágrafo único. O prolongamento ou criação de novas vias no Município deverá seguir as dimensões indicadas no Anexo IV – Sistema Viário.

Art. 67. A classificação das vias poderá sofrer alteração por Lei Municipal em face de recomendação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 68. Caberá ao empreendedor observar e atender às diretrizes definidas pelo Executivo Municipal, assim como a responsabilidade da implantação de novas vias necessárias a novos empreendimentos habitacionais ou não habitacionais.

Art. 69. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana estabelecerá as normas técnicas para o sistema viário municipal implantado, e a implantar.

SEÇÃO II – DA ESTRUTURAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO

Art. 70. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá definir os eixos de estruturação, a rede e a tipologia modal de transporte coletivo, os quais deverão estar localizados preferencialmente nas vias arteriais e coletoras.

Art. 71. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana definirá quais modais serão utilizados para o transporte coletivo.

Art. 72. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá estudar a viabilidade de expansão, e hierarquia do sistema de transporte coletivo no Município.

Art. 73. O serviço de transporte público coletivo orienta-se pelas seguintes diretrizes:

- I - Promoção da equidade no acesso aos serviços;
- II - Promoção da melhoria da eficiência e eficácia na prestação dos serviços;
- III - Ser um instrumento da política de ocupação equilibrada da cidade de acordo com o Plano Diretor e respectivas políticas do uso e ocupação do solo;

- IV - Modicidade da tarifa para o usuário;
- V - Promoção da integração tarifária e operacional das diferentes linhas de transporte público e da integração com o sistema cicloviário;
- VI - Articulação interinstitucional dos órgãos gestores dos entes federativos por meio de projetos e consórcios públicos.

SEÇÃO III – DA MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

Art. 74. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá dedicar um capítulo para a mobilidade não motorizada, incluindo rede cicloviária e deslocamento de pedestres, indicando os percursos para a implantação de rede cicloviária, quer seja com ciclovia quer seja com ciclorotas.

Parágrafo único. Ficam indicadas como vias preferenciais para implantação de infraestrutura cicloviária as vias arteriais e coletoras.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 75. O Sistema de Saneamento Ambiental é composto pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos, e tem as seguintes finalidades:

- I - O abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais, com seus respectivos instrumentos de medição isolados;
- II - A coleta, afastamento, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;

- III - O manejo das águas pluviais, compreendendo o transporte, detenção, retenção, absorção, e o escoamento ao planejamento integrado da ocupação dos fundos de vale;
- IV - A coleta, inclusive a coleta seletiva, o transporte, o transbordo, o tratamento e a destinação final dos resíduos domiciliares, da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas, dos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, dos processos e instalações industriais, dos serviços públicos de saneamento básico, serviços de saúde e construção;
- V - Redução, reutilização, reciclagem, no tratamento de resíduos sólidos, bem como, na disposição final adequada dos rejeitos por meio de manejo diferenciado;
- VI - Recuperação dos resíduos reutilizáveis, e recicláveis e da disposição final dos rejeitos originários dos domicílios, e da varrição e limpeza de vias públicas.

Art. 76. São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

- I - Acesso universal ao saneamento básico;
- II - Não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos;
- III - Integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, biodiversidade, desenvolvimento urbano e rural, habitação e, uso e ocupação do solo;
- IV - Melhorar a gestão e reduzir as perdas dos sistemas existentes;
- V - Definir parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento;
- VI - Promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase em saneamento;
- VII - Manter atualizado o Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- VIII - Promover a despoluição de rios e córregos, em especial dos mananciais;

- IX - Aumentar a fiscalização e controle do despejo de resíduos sólidos e líquidos;
- X - Incluir no planejamento do abastecimento de água o balanço hídrico qualitativo devendo ser prevista a ampliação da captação de água, conforme projeções dos estudos elaborados por este Plano Diretor e instrumentos específicos;
- XI - Elaborar política de controle e fiscalização de captação e utilização das águas subterrâneas;
- XII - Promover a completa instalação e funcionamento dos serviços de saneamento básico;
- XIII - Reformular o sistema de abastecimento de água para ampliar a oferta de água tratada no Município;
- XIV - Monitorar permanentemente a qualidade dos serviços, a atualização do sistema de informações, e a qualidade do saneamento ambiental.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, ÁREAS DE LAZER E ÁREAS VERDES

Art. 77. São diretrizes gerais para a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes públicas:

- I - Adequar a oferta e a distribuição dos serviços e equipamentos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura em relação ao número de usuários por setor censitário;
- II - Promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos, garantindo o acesso universal e equitativo da população a esses equipamentos;
- III - Promover ações para o pleno atendimento da demanda por equipamentos públicos, dotando o Município de áreas adequadas em quantidade e localização satisfatórias;

- IV - Qualificar progressivamente as áreas de lazer públicas;
- V - Adotar medidas de preservação, manejo e expansão das áreas verdes públicas, de acordo com as demandas técnicas.

Art. 78. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I - Priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público constituído;
- II - Otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo das vias arteriais e coletoras, com localização e acessibilidade privilegiada e, em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;
- III - Compatibilizar os equipamentos no mesmo terreno de modo a atender a diferentes demandas otimizando a integração entre políticas sociais.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 79. A política de habitação tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para o conjunto da população.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, entende-se por direito social à moradia o acesso a habitação com atendimento de parâmetros mínimos de qualidade e garantia na segurança jurídica da posse, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, e disponível a um custo acessível.

Art. 80. São diretrizes gerais da política municipal de habitação:

- I - Regular o solo urbano para promover o cumprimento da função social da propriedade e do direito social à moradia em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade e neste Plano Diretor;
- II - Estimular a construção e requalificação de habitações pelo Poder Público e pela iniciativa privada;
- III - Priorizar a ocupação das áreas infraestruturadas que estejam não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, através da aplicação de instrumentos de política urbana;
- IV - Assegurar a integração da política de habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano e regional, de mobilidade, de geração de emprego e renda, sociais e ambientais;
- V - Elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, elencando as ações necessárias para efetivação das diretrizes da política habitacional contidas neste Plano Diretor, através de procedimentos e metas de curto, médio e longo prazo.

Art. 81. A política de habitação de interesse social tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para população de baixa renda, priorizando àquela com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos, e visando eliminar o déficit habitacional.

Art. 82. São diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I - Promover e estimular a produção de habitação de interesse social;
- II - Ampliar os recursos para Habitação de Interesse Social mediante previsão no orçamento municipal de aportes regulares de recursos e utilização dos instrumentos de política urbana, previstos neste Plano Diretor;
- III - Criar e implantar programas de subsídios municipais com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação de interesse social para população com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos;

- IV - Diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social, adequando o atendimento à capacidade de pagamento da população beneficiada;
- V - Buscar a integração dos programas de habitação municipal, estadual e federal, propiciando a otimização dos recursos aplicados em projetos de habitação de interesse social;
- VI - Monitorar a política de habitação de interesse social por meio de um sistema permanentemente atualizado permitindo o acesso da população às informações monitoradas;
- VII - Garantir transparência e a publicização, inclusive em sítio eletrônico, do cadastro de inscrições permanentes, com o registro das pessoas que têm interesse na aquisição de imóveis do programa habitacional municipal, bem como também das unidades habitacionais entregues pelo Poder Público, disponibilizando o nome e número de inscrição;
- VIII - Formação do Banco de Terras Municipal, composto por terrenos vazios e edificações desocupadas, ambos em condições de habitabilidade, localizados no perímetro urbano, que se destinam a atender o déficit habitacional de interesse social;
- IX - Promover políticas públicas voltadas à redução do déficit habitacional, por meio da habitação de interesse social e aos grupos vulneráveis (famílias) e em situação de risco.

Art. 83. A Zona de Especial Interesse Social - ZEIS é um instrumento de política urbana que tem como objetivo fazer cumprir a função social da propriedade, prioritariamente para habitação de interesse social e regularização fundiária.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA AMBIENTAL NATURAL E CULTURAL

Art. 84. A Política Municipal do Meio Ambiente tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do meio ambiente, em seus aspectos naturais e culturais, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso e ocupação, visando à preservação ambiental e a sustentabilidade da cidade para a presente e futuras gerações, observando-se o princípio da proibição do retrocesso ambiental.

Parágrafo único. Constituem os aspectos naturais e culturais do meio ambiente o conjunto de bens existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja conservação e recuperação seja de interesse público e em benefício dos cidadãos, quer por seu valor natural, incluindo a paisagem, quer por seu valor cultural e urbano, incluindo os aspectos arquitetônicos, arqueológicos, geológicos, artísticos, etnográficos e genéticos.

SEÇÃO I - DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 85. São objetivos da política municipal do meio ambiente:

- I - Promover a sustentabilidade ambiental, planejando e desenvolvendo estudos e ações, visando incentivar, proteger, conservar, preservar, restaurar, recuperar e manter a qualidade ambiental;
- II - Elaborar e implementar planos, projetos, programas de ações de proteção e educação ambiental e cultural;
- III - Adotar medidas de controle e fiscalização para que a disposição na natureza de qualquer forma de matéria ou energia não produza riscos ao meio ambiente ou à saúde pública, e às atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais tenham sua implantação e operação controlada;
- IV - Definir, de forma integrada, áreas prioritárias de ação governamental visando à proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

- V - Atender ao disposto no regulamento da Área de Proteção Ambiental – APA Tietê-Jumirim;
- VI - Propor e aprimorar normas e regulamentos para o manejo e proteção de unidades de conservação municipal, pública e privada, de forma a garantir sua função como patrimônio urbano e ambiental;
- VII - Promover a universalização do saneamento ambiental, por meios próprios ou de terceiros, com a oferta de serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, respeitando os parâmetros da legislação ambiental;
- VIII - Adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços de forma sustentável com aplicação de técnica de mitigação de impacto;
- IX - Promover a inovação, descentralização e a participação popular na gestão dos resíduos visando à qualidade ambiental e a preservação do ambiente natural, principalmente os rios, solo, água subterrânea, atmosfera e biodiversidade, minimizando os custos públicos;
- X - Incentivar a utilização sustentável dos sistemas de drenagem fluvial em área urbana em complemento a drenagem pluvial tradicional, existente ou não, recuperando e ampliando a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais no solo adjacente;
- XI - Promover a ampliação e o aperfeiçoamento dos sistemas de coleta, tratamento, e disposição final de esgoto;
- XII - Incentivar a agricultura urbana, inclusive em cobertura de edificações, como forma de promover a racionalização do território, a conservação da cultura local, a preservação da paisagem tradicional e a produção de alimentos preferencialmente orgânicos;
- XIII - Estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis públicos e privados, considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado visando a sustentabilidade ambiental;

- XIV - Promover a redução gradativa da emissão de poluentes nocivos à saúde lançados no ar, no solo, subsolo e nas águas;
- XV - Incentivar a geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes e sustentáveis, prevendo a micro e mini geração distribuída ou cogeração qualificada, através de parcerias público-privadas, manifestação de interesse, entre outras formas;
- XVI - Avaliar e monitorar o desempenho da política municipal de meio ambiente, por meio de indicadores e demais instrumentos de monitoramento;
- XVII - Promover estudo da gestão do ruído urbano, garantindo a saúde e o bem-estar social e ambiental, viabilizando horários e locais para eventos;
- XVIII - Promover o mapeamento das áreas suscetíveis à ocorrência de processos geológicos, ou hidrológicos, que gerem riscos a população;
- XIX - Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, corredores verdes urbanos entre propriedades privadas contíguas, de forma a garantir a conservação dos ecossistemas naturais;
- XX - Desenvolver ações de conscientização sobre a importância e incentivo para a separação do lixo reciclável do orgânico;
- XXI - Incentivar o aumento das áreas verdes urbanas por meio da política municipal de arborização urbana e criação de parques lineares.

SEÇÃO II – DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 86. São objetivos da política municipal do patrimônio cultural:

- I - Identificar e definir os bens de valor cultural, de natureza material e imaterial, de interesse de preservação, integrantes do patrimônio ambiental e cultural do Município;

- II - Realizar estudos, pesquisas e levantamentos que orientem ações voltadas à proteção, a preservação, a restauração, e a manutenção dos bens culturais;
- III - Promover a criação de um sistema único de informações dos bens de valor histórico, cultural e artístico, incluindo os seguintes imóveis e locais: Ponte Ferroviária, Casa de Pedra, Cachoeira que deu origem ao nome do Município, Igreja Matriz, conhecida também como Paróquia do Senhor Bom Jesus e São Roque, Prefeitura, prédio da antiga estação de trem, praças Nossa Senhora Aparecida e Francisco Dordetti e a Casa de Vidro localizada na praça Pedro Cinto;
- IV - Estabelecer incentivos e benefícios aos titulares de bens culturalmente protegidos, visando à preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural;
- V - Manutenção dos edifícios de relevância cultural para o Município.

TÍTULO V – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 87. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável aqueles descritos no artigo 8º incisos I a V e complementarmente:

- I - Estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador e desenvolver novas técnicas agrícolas;
- II - Promover o desenvolvimento sustentável da área rural, facilitando e apoiando a agricultura familiar, os empreendimentos eco sustentáveis, em especial atividades de base comunitária;

- III - Incentivar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico, e a inovação no Município para gerar atividades econômicas de alto valor agregado;
- IV - Estimular a implementação de empresas tecnológicas, visando gerar valor econômico, social, e conhecimento técnico.

Art. 88. São Estratégias da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I - Apoiar empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;
- II - Atrair investimentos por meio de agências nacionais e internacionais de fomento;
- III - Promover parcerias público-privadas para o desenvolvimento e econômico local;
- IV - Ampliar a área industrial e empresarial, bem como as redes de infraestrutura para o seu atendimento;
- V - Promover capacitação para o emprego, renda e empreendedorismo em especial no setor de serviços;
- VI - Incentivar a participação da iniciativa privada no fomento de novos negócios;
- VII - Aumentar a disponibilidade de conectividade às novas tecnologias de informação e comunicação a população local em área urbana e rural;
- VIII - Incentivar o uso de tecnologias verdes e a redução da poluição.

CAPÍTULO II – DA SEGURANÇA ALIMENTAR

Art. 89. A Segurança Alimentar será promovida por meio das seguintes estratégias, dentre outras:

- I - Promover estímulo de produção de alimentos, especialmente hortifrúti, para consumo local dentro do próprio Município;

- II - Incentivar a agricultura como forma de promover a racionalização do território, a conservação da cultura local, a preservação da paisagem tradicional, e a produção de alimentos;
- III - Ampliar o apoio às iniciativas de produção e distribuição de alimentos, prioritariamente os provenientes da agricultura familiar, e de produtores formalmente organizados do Município e região;
- IV - Promoção de feiras de alimentos agrícolas preferencialmente originários da agricultura familiar e da gastronomia regional;
- V - Promoção da educação alimentar e nutricional pelo estímulo às práticas alimentares e estilos de vida saudáveis, atuando prioritariamente nas famílias e grupos específicos da população, buscando formar consumidores conscientes.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EDUCAÇÃO

Art. 90. A política municipal de educação será fundamentada na gestão democrática, tendo como princípios e pressupostos da sua ação a democracia, a equidade, a autonomia, o trabalho coletivo e o interesse público.

Art. 91. São estratégias locais da Política de Educação:

- I - Implementar e manter atualizado o Plano Municipal de Educação;
- II - Monitorar e fortalecer diretrizes, estratégias e ações do Plano;
- III - Incentivar a participação da sociedade e dos estudantes no desenvolvimento do sistema educacional;
- IV - Promover educação técnica profissionalizante no Município com foco para indústria, serviços e agronegócio;
- V - Qualificar progressivamente o sistema de educação municipal.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE SAÚDE

Art. 92. A política municipal de saúde visa à promoção da saúde à população de forma articulada, seguindo as diretrizes e objetivos do Plano Nacional de Saúde e Sistema Único de Saúde (SUS).

Parágrafo Único. Ampliar o acesso aos serviços, ao monitoramento da morbidade e mortalidade, vigilância em saúde, integradas às políticas sociais, seguindo as diretrizes e normativas federais, estaduais e municipais.

Art. 93. Serão critérios para implantação de equipamentos de saúde da rede de atenção básica, dentre outros:

- I - Densidade populacional existente e projetada;
- II - Condições de acessibilidade adequada para o acesso físico aos equipamentos de saúde;
- III - Vulnerabilidade social da população.

Art. 94. São estratégias locais da Política de Saúde:

- I - Elaborar o Plano Municipal de Saúde;
- II - Fortalecer a atenção básica por meio do remodelamento nos equipamentos, redimensionamento das equipes e atualização no modelo de atenção;
- III - Ampliar e qualificar o acesso da População à Saúde;
- IV - Fortalecer a atenção integral;
- V - Integrar os programas de saúde com demais setores da Prefeitura;
- VI - Implementar a atenção à saúde mental, com foco no cuidado na atenção primária;
- VII - Implementar as políticas de acesso aos medicamentos;
- VIII - Integrar a vigilância à saúde a atenção individual e coletiva;
- IX - Implementar a vigilância e atenção a fatores de risco;
- X - Implementar o desenvolvimento de práticas alimentares saudáveis;
- XI - Fomentar a implantação de Hospital Municipal;
- XII - Fortalecer a prevenção de doenças relacionadas ao estilo de vida.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL

Art. 95. A Segurança Pública é a construção interinstitucional, governamental e social de uma cultura de prevenção à violência em âmbito municipal, com integração de organismos estaduais e federais para o enfrentamento à criminalidade.

Art. 96. São diretrizes da Segurança Pública:

- I - Executar políticas públicas de segurança em âmbito municipal na prevenção à violência;
- II - Estabelecer a gestão de políticas integradas de segurança junto aos Governos Federal e Estadual, visando colaborar no enfrentamento da criminalidade;
- III - Utilizar o planejamento e o desenho urbano na criação de espaços facilitadores das ações de segurança e de prevenção à violência;
- IV - Implantar programas multidisciplinares voltados à prevenção à violência e redução da criminalidade;
- V - Fortalecer a implantação das políticas públicas de desenvolvimento social, buscando mitigar localmente os riscos e a exposição das comunidades à violência;
- VI - Manter o diálogo permanente com a população, favorecendo a governança democrática das políticas de segurança;
- VII - Fortalecer a cultura da paz, cidadania e bem-estar social;
- VIII - Ampliar a rede de comunicação e compartilhamento de informações entre as forças de segurança e a população;
- IX - Aumentar a resolutividade das ocorrências de crimes ocorridos no Município e região.

Art. 97. São estratégias da Segurança Pública:

- I - Estabelecer Gestão Integrada e sua atuação conjunta à sociedade civil organizada;
- II - Difundir práticas de prevenção à violência;
- III - Promover ações conjuntas com os municípios da região de prevenção à violência e enfrentamento à criminalidade;
- IV - Desenvolver ações e programas de prevenção a drogadição;
- V - Contribuir no estudo de impacto na segurança local, por ocasião da construção de empreendimentos de grande porte;
- VI - Preservar a ordem pública e dispor sobre espetáculos e diversões públicas.

Art. 98. São estratégias da Segurança Pública e Defesa Social:

- I - Implementar as ações previstas na Política Nacional de Proteção e Defesa Civil no âmbito local;
- II - Implementar políticas multisetoriais de prevenção a violência, com foco em adolescentes e jovens;
- III - Promover programas de reinserção social em casos de drogadição e situação pós-criminal;
- IV - Expansão e melhoria do sistema de segurança pública com a utilização de tecnologia e adequação do efetivo policial ao número de habitantes do Município.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE ESPORTE E LAZER

Art. 99. A política municipal do esporte e lazer tem como fundamento desenvolver e gerenciar ações que possibilitem práticas esportivas com foco na promoção da saúde, e sociabilização.

Art. 100. São estratégias da Política do Esporte e Lazer:

- I - Ofertar atividades esportivas variadas para o maior número de pessoas;

- II - Promover programas, projetos de ações de incentivo e apoio aos atletas locais para a conquista de resultados em nível estadual, nacional e internacional;
- III - Ampliar a infraestrutura cicloviária municipal;
- IV - Incentivar parcerias de interface para projeto de educação e esporte, incentivando novos talentos com treinamento específico;
- V - Incentivar eventos de esporte e lazer utilizando o espaço público existente, como o fechamento de vias em dias e horários específicos para este fim.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE CULTURA

Art. 101. A política municipal da cultura tem por objetivo geral consolidar a dimensão cultural como instrumento para a modificação social e para o pleno exercício da cidadania.

Art. 102. São diretrizes da Política de Cultura:

- I - Estabelecer programas, projetos e ações que fomentem a arte e a cultura local em parceria com o governo, sociedade civil e a iniciativa privada, a fim de garantir a atuação e o engajamento dos artistas e produtores culturais;
- II - Universalizar o acesso aos bens e atividades culturais com especial atenção à diversidade cultural e humana;
- III - Valorizar as manifestações tradicionais populares e as ações culturais de base comunitária;
- IV - Preservar o acesso ao patrimônio cultural material e imaterial;
- V - Estimular a participação popular voltada para as áreas de arte e cultura;
- VI - Valorizar a produção e participação pública e privada na difusão da arte, cultura e no financiamento de ações culturais;

- VII - Valorizar a cultura como estratégia de desenvolvimento humano, social e econômico.

CAPÍTULO VIII – DA TRANSIÇÃO DEMOGRÁFICA

Art. 103. O Município deverá desenvolver ações para se adequar à transição demográfica.

Art. 104. São estratégias para a adequação à transição demográfica:

- I - Criar equipamentos voltados para o atendimento ao idoso;
- II - Adequar o sistema de mobilidade municipal às necessidades da população idosa;
- III - Ampliar e descentralizar os espaços de participação, ocupação e convívio do Idoso;
- IV - Qualificar recursos humanos e formas de acesso aos serviços públicos;
- V - Priorizar o atendimento dos idosos em situação de vulnerabilidade;
- VI - Implementar políticas públicas de combate à violência ao idoso;
- VII - Estabelecer mecanismo de divulgação e informação de caráter educativo em ações preventivas;
- VIII - Instituir políticas intersetoriais, especialmente de esporte e cultura, para atendimento aos idosos;
- IX - Estabelecer ações preventivas de assistência social, saúde para população idosa das áreas urbana e rural;

TÍTULO VI – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

CAPÍTULO I – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 105. A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, de acordo com as diretrizes, princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Art. 106. São princípios da gestão democrática da cidade:

- I - Transparência no acesso à informação de interesse público;
- II - Incentivo à participação popular;
- III - Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 107. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II - Debates, audiências e consultas públicas;
- III - Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV - Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 108. A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III, do artigo 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO II – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, MONITORAMENTO E CONTROLE

Art. 109. O Sistema de Planejamento, Monitoramento e Controle compreende o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas compatibilizando interesses da sociedade, implementando instrumentos de gestão e monitoramento do desenvolvimento urbano.

Art. 110. São objetivos do Sistema de Planejamento Urbano Municipal:

- I - Conduzir a política urbana de acordo com o Plano Diretor, incorporando e ampliando a participação de setores organizados da sociedade e da população;
- II - Articular a política urbana às demais políticas setoriais, promovendo a integração entre secretarias, a cooperação com os governos federal, estadual e com os municípios vizinhos no planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- III - Integrar a política urbana e execução orçamentária, em especial nos Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias e Leis de Orçamento Municipal;
- IV - Coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos necessários à implementação do Plano Diretor;
- V - Viabilizar parcerias com a iniciativa privada no processo de urbanização observando-se o cumprimento das funções sociais da cidade e o interesse coletivo;
- VI - Instituir mecanismos permanentes para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor e da legislação urbanística;
- VII - Organizar a base de dados do Município, integrando informações relativas ao desenvolvimento territorial, institucional, cadastral, social e econômico, abertos à consulta popular.

Art. 111. O Sistema Municipal de Planejamento, Monitoramento e Controle se efetiva por meio de:

- I - Política Urbana do Município de Jumirim, cujos instrumentos principais são o Plano Diretor, seus regulamentos e leis complementares;

- II - Designação de órgão responsável pelo Planejamento Urbano;
- III - Conselho Municipal de Política Urbana, composto por membros do setor público e da Sociedade Civil Organizada;
- IV - Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS;
- V - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
- VI - Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;
- VII - Sistema de Informações;
- VIII - Definição de políticas, metas, ações e indicadores de desenvolvimento urbano em nível geral e setorial;
- IX - Planos Setoriais;
- X - Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;
- XI - Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;
- XII - Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Executivo e Legislativo Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;
- XIII - Gestão democrática da cidade.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS, o Conselho Municipal de Política Urbana e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

Art. 112. O Sistema de Planejamento, Monitoramento e Controle do Plano Diretor tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor.

Art. 113. O Sistema de Monitoramento do Plano Diretor e as políticas dele decorrentes, deverá incluir:

- I - Sistemas de Informação Georreferenciadas;
- II - Integração de bases de dados de sistemas municipais, estaduais, nacionais e internacionais;

- III - Pesquisas e estudos realizados para execução deste Plano Diretor, dos Planos Setoriais e dos Projetos de Intervenção Urbanística;
- IV - Indicadores municipais, estaduais, nacionais e internacionais;
- V - Informações das demais secretarias e órgãos do Município.

Art. 114. O sistema de monitoramento deverá produzir relatório bianual intitulado “Indicadores de acompanhamento do Plano Diretor de Jumarim”.

CAPÍTULO III – DOS PLANOS SETORIAIS

Art. 115. Para o cumprimento das diretrizes propostas neste Plano Diretor Municipal de Jumarim, o Poder Executivo, por meio de seus órgãos e com a colaboração do setor privado, elaborará os seguintes planos setoriais:

- I - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II - Plano de Regularização Fundiária;
- III - Plano Municipal de Mobilidade;
- IV - Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- V - Plano Municipal de Educação;
- VI - Plano Municipal de Saúde.

Parágrafo único: Os Planos Setoriais deverão ser revisados ou elaborados em consonância ao estabelecido neste Plano Diretor.

Art. 116. O Plano de Regularização Fundiária deverá incluir as áreas situadas ao longo do Rio Sorocaba.

Parágrafo único. Lei específica poderá criar zona de urbanização específica para fins de regularização de parcelamentos existentes ao longo da Área de Preservação Permanente – APP do Rio Sorocaba antes da vigência deste Plano Diretor, desde que comprovado a solução das restrições urbanísticas e ambientais.

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

Art. 117. Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 118. São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade:

- I - Parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - Consórcio imobiliário;
- V - Direito de preempção;
- VI - Alíquota diferenciada por uso e localização do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 119. São instrumentos de manejo do direito de construir:

- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Outorga Onerosa de Mudança de Uso;
- III - Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 120. As Operações Urbanas Consorciadas e os Projetos de Intervenção Urbana serão considerados como instrumento de reestruturação urbana.

Art. 121. São instrumentos de gestão ambiental:

- I - Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 122. São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

- I - Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS;

- II - Concessão do Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de moradia;
- IV - Usucapião, nos termos dos artigos 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos artigos 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do artigo 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- V - Demarcação Urbanística;
- VI - Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII - Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VIII - Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Transferência do Direito de Construir;
- XI - Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º, do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XII - Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei nº 1.465 de 11 de julho 2017;
- XIII - Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da Lei de Licitações;
- XIV - Arrecadação de bem vago, nos termos do artigo 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XV - Consórcio Imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB não dispostos nesta lei serão regulamentados por lei municipal específica.

CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 123. O Executivo, na forma da lei, exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, a promoção do adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade, sob pena sucessivamente, de:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 124. Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsória considera-se:

- I - Não edificado: o imóvel que não possua edificação;
- II - Subutilizado: o imóvel com área construída abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;
- III - Não utilizado: o imóvel desocupado por mais de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 125. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação para protocolar, no órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis.

§1º A notificação de que trata o caput deste artigo far-se-á:

- I - Por funcionário de órgão competente do Município ao proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral;

- II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
- III - Por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação previstos nos incisos anteriores.

§2º A notificação ao proprietário deverá ser averbada pelo Município na Matrícula do imóvel.

§3º Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

Art. 126. Promovido o adequado aproveitamento do imóvel, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, caberá ao Município efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo segundo do artigo 123.

Art. 127. Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do artigo 123, deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

Art. 128. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos a partir do recebimento da notificação para comunicar a administração pública da conclusão do parcelamento do solo, ou a edificação do imóvel.

Art. 129. Os proprietários dos imóveis edificados e não utilizados, deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

SEÇÃO II –DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 130. Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que não cumprirem as obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos prazos estipulados, conforme o caso, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano deverá ser o dobro do valor da alíquota aplicada no ano anterior.

§2º Na hipótese de a alíquota superar 15% (quinze por cento) pela progressividade mencionada no § 1º deste artigo, antes do prazo de 5 (cinco) anos, será mantida a alíquota máxima até que se cumpra as obrigações de parcelar, edificar, utilizar o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o caso, ou até que ocorra sua desapropriação pelo Município.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas ao IPTU progressivo no tempo de que trata este artigo.

§4º Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o caso, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no ano anterior ao início da progressividade mencionada nesta Lei.

Art. 131. Lei elaborada pelo Executivo disciplinará os procedimentos para aplicação do IPTU progressivo no tempo.

SEÇÃO III – DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 132. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados e não

utilizados tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, conforme o caso, o Município poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§2º Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamentos em títulos da dívida pública, o Município deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor.

§3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, o procedimento licitatório e a legislação relacionada à concessão de uso de bens públicos.

§4º Os adquirentes ou concessionários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados desapropriados pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública deverão parcelar, edificar e utilizar esses imóveis, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da aquisição ou da concessão.

§5º Caso não seja cumprido o prazo previsto no § 4º deste artigo pelo adquirente, será retomada a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.

SEÇÃO IV – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 133. O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e a requerimento deste o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente

o aproveitamento do imóvel, independentemente da notificação prevista no art. 123 desta Lei.

§1º Para a realização do consórcio imobiliário, o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá ser transferido ao Município.

§2º O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 3 (três) avaliações imobiliárias, observados os requisitos estabelecidos no art. 132 desta Lei.

§3º O contrato de formalização do consórcio imobiliário entre o Município e os proprietários deverá conter o valor de referência do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio.

§4º O proprietário que transferir o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no § 2º deste artigo.

Art. 134. O valor de referência para o pagamento do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio imobiliário deverá excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§1º O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§2º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

§3º A formalização do contrato de consórcio imobiliário suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

§4º Formalizado o contrato de consórcio imobiliário e havendo a aplicação do IPTU progressivo no tempo, será reestabelecida a alíquota vigente no exercício anterior ao início da progressividade mencionada no art. 128 desta Lei.

Art. 135. O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsória e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários, respeitados os princípios que regem a administração pública.

SEÇÃO V – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 136. O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa localizados no Perímetro Urbano, com o propósito de contribuir para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 137. Lei específica, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§1º Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§2º O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei específica.

Art. 138. Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o Município informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

Art. 139. O Município poderá decidir pela renúncia ou não ao direito de preempção a partir do comunicado do proprietário; ou exigir a apresentação dos documentos descritos no art. 138 desta Lei para sua avaliação antes da decisão.

Art. 140. A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao Município com os seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos em legislação específica:

- I - Contrato preliminar ou proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel no qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Comprovante de endereço do proprietário;
- III - Certidão atualizada da Matrícula do imóvel;
- IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, informando se incidem ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 141. Recebidos os documentos mencionados no art. 138 desta Lei, o Município deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

- §1º O Município deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentada pelo terceiro, desde que compatíveis com as condições reais de mercado.
- §2º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Município, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentada.
- §3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.
- §4º Concretizada a venda do imóvel a terceiro em descumprimento ao direito de preempção, o Município promoverá as medidas cabíveis para:
- I - Anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentados;
 - II - Imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro apesar da manifestação de interesse do Município em exercer o direito de preferência.
- §5º Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, o Município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado no contrato preliminar ou proposta apresentada, se esta for inferior àquela.
- §6º Outras sanções relativas ao descumprimento do direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei específica.

Art. 142. O Município poderá averbar a incidência do direito de preempção nas Matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Parágrafo único. Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis sobre os quais incide o direito de preempção.

SEÇÃO VI – DA ALÍQUOTA DIFERENCIADA POR USO E LOCALIZAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Art. 143. O Município de Jumirim deverá implementar a alíquota diferenciada por uso e localização no Imposto Predial e Territorial Urbano no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da promulgação desta lei.

Art. 144. A alíquota diferenciada poderá ser implantada no Perímetro Urbano, sendo que os lotes vagos e desocupados deverão possuir alíquota maior que os lotes ocupados, a fim de:

- I - Combater a especulação imobiliária, funcionando como estímulo a ocupação de lotes vagos em áreas infraestruturadas;
- II - Otimizar a utilização da infraestrutura urbana existente;
- III - Melhorar a paisagem e reduzir prejuízos à vizinhança em face de desqualificação da paisagem urbana.

CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE MUDANÇA DE USO

Art. 145. O Município poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

Art. 146. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos até o limite

dos índices urbanísticos máximos, mediante contrapartida financeira paga pelos beneficiários.

Parágrafo único. Os empreendimentos imobiliários que estarão sujeitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão estar localizados no Perímetro Urbano.

Art. 147. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada conforme a seguinte fórmula:

$C = At \times (CAu - CAb) \times V \times Fs$, sendo:

C = Contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em metros quadrados;

CAu = Coeficiente de aproveitamento utilizado;

CAb = Coeficiente de aproveitamento básico;

V = Valor do metro quadrado do terreno, avaliado pelo Município conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Fs = Fator social, conforme Quadro 1, a seguir:

Usos	Fator Social
Habitacional	
Edifício de habitação de interesse social	0,00
Edifício de habitação com área de até 50 m ² de área privativa por unidade	0,30
Edifício de habitação situado na ZC com até 80 m ² de área privativa por unidade	0,50
Edifício de habitação com área entre 50 m ² e 70 m ² de área privativa por unidade	0,60
Edifício de habitação com área maior que 70 m ²	1,00
Institucional	
Unidades básicas de saúde	0,00
Escolas públicas	0,00

Unidades administrativas públicas	0,00
Entidades privadas de serviço social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical	0,00
Instituições públicas de cultura, esporte e lazer	0,00
Demais unidades públicas de saúde e creches	0,00
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos religiosos	0,00
Hospitais e clínicas	0,20
Universidades	0,30
Escolas e creches	0,30
Equipamentos culturais e afins	0,30
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais e clínicas	0,50
Universidades	0,60
Escolas e creches	0,60
Equipamentos culturais e afins	0,60
Outras atividades	1,00

Quadro 1 - Fator social segundo uso do imóvel

- §1º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator social (Fs), o Município procederá à cassação do alvará de execução e o cancelamento da isenção ou redução na cobrança da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- §2º O pagamento do débito relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir será exigido antes da expedição do alvará de construção.
- §3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

Art. 148. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é concessão emitida pelo Município para instalação de usos diversos daqueles permitidos ou permissíveis nas diversas zonas e áreas de especial interesse, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes pelo Poder Público.

Art. 149. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso será calculada conforme a seguinte fórmula:

$Cs = At \times V \times Fs \times Fp$, sendo:

Cs = Contrapartida financeira referente a mudança de uso;

At = Área de terreno em metros quadrados;

V = Valor do metro quadrado do terreno, avaliado pelo Município conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Fs = Fator social, conforme Quadro 1;

Fp = Fator de porte, conforme Quadro 2, a seguir:

Área do Terreno	Fator de Porte
Até 360 m ²	0,60
De 360 m ² até 1.000 m ²	0,50
De 1.000 m ² até 2.500 m ²	0,45
De 2.500 m ² até 5.000 m ²	0,40
De 5.000 m ² até 10.000 m ²	0,35
Acima de 10.000 m ²	0,30

Quadro 2 - Fator de Porte

Parágrafo único. O pagamento do débito relativo à Outorga Onerosa de Mudança de Uso será exigido antes da expedição do alvará de construção ou da emissão da Licença de Funcionamento, no caso de edificações existentes.

Art. 150. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Mudança de Uso serão utilizados para as seguintes finalidades:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;

- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão e infraestrutura urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

SEÇÃO II – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 151. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado imóvel, utilizando esse potencial para edificar acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 152. A Transferência do Direito de Construir poderá ser autorizada como indenização na desapropriação amigável de imóveis de interesse público, desde que em comum acordo entre as partes, para as seguintes finalidades:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - II - Preservação quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
 - III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
- §1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos I a III do caput, deverá ser avaliada a conveniência e o Interesse público no recebimento da área.

Art. 153. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria de Obras, Serviços e Transporte, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§1º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria de Obras, Serviços e Transporte, deverá constar no mínimo:

- I - Potencial construtivo passível de transferência;
- II - A data da doação ou desapropriação;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno desapropriado ou doado, vigente na data do requerimento;
- IV - Valor unitário do terreno doado ou desapropriado, calculado pelo Município, conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§2º Será considerada como data de desapropriação ou doação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Art. 154. Nos casos de utilização da Transferência do Direito de Construir nas desapropriações e doações, previstas no art. 149 desta Lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PCpt = Atc \times CAm \times Fi$, sendo:

PCpt = Potencial construtivo passível de transferência;

Atc = Área de terreno desapropriada ou doada;

CAm = Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno desapropriado ou doado, vigente na data do requerimento;

Fi = Fator de incentivo à doação, vigente na data do requerimento.

§1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

- I - 1,2 (um e dois décimos) para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - 2,0 (dois) para implantação de parques;
- III - 1,1 (um e um décimo) para preservação de imóveis considerados de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- IV - 1,5 (um e cinco décimos) para programas de construção de habitação de interesse social;
- V - 1,0 (um) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

§2º O potencial construtivo passível de transferência é determinado em metros quadrados de área computável.

Art. 155. Nos casos de transferência do direito de construir mediante desapropriação ou doação, previstos nesta Lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAm)$, sendo:

PCr = Potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt = Potencial construtivo passível de transferência, conforme consta na declaração expedida pela Secretaria de Obras, Serviços e Transporte;

VTcd = Valor unitário do terreno desapropriado ou doado, conforme consta na declaração expedida pela Secretaria de Obras, Serviços e Transporte;

Cr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe a transferência, calculado pelo Município, conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

CAm = Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno desapropriado ou doado conforme consta na declaração expedida pela Secretaria de Obras, Serviços e Transporte.

- §1º Para fins do cálculo disposto no caput deste artigo, o valor do terreno desapropriado ou doado será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior a emissão da certidão e o último mês anterior à data de requerimento do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.
- §2º São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1,0 (um).
- §3º Será possível a expedição de sucessivas Certidão de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Art. 156. O detentor de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial a terceiros, mediante escritura pública.

- §1º Em caso de alienação, total ou parcial, o proprietário da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá protocolar requerimento de transferência de titularidade junto a Secretaria de Obras, Serviços e Transporte.
- §2º A Secretaria de Obras, Serviços e Transporte expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial alienado com o remanescente do potencial construtivo, caso houver, e expedirá nova Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em nome do comprador.

SEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E LOTES

Art. 157. A regularização de Edificações consiste na normalização de construções que se encontram em situação irregular junto à Prefeitura Municipal de Jumarim, podendo ser flexibilizado os índices construtivos que seguem:

- I - Altura da edificação;
- II - Taxa de ocupação máxima;
- III - Taxa de permeabilidade mínima;
- IV - Recuo frontal mínimo;
- V - Afastamento lateral mínimo;
- VI - Afastamento de fundo mínimo;
- VII - Demais normas edilícias como estacionamento.

Art. 158. A critério da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS será admitida a regularização de edificações construídas antes da aprovação desta lei, desde que a edificação tenha condições de habitabilidade e respeite as normas de iluminação e ventilação.

§1º Para regularização de edificações o interessado deverá adquirir potencial construtivo ao excedente do coeficiente de aproveitamento básico nos termos do artigo 145 desta Lei.

§2º As regularizações de imóveis, autorizadas pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS com flexibilização dos índices construtivos definidos nos incisos do artigo 154 desta Lei, ficam sujeitas a multa de até 20 (vinte) salários mínimos.

§3º A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS deliberará sobre o valor da multa no processo de admissão do projeto de regularização.

Art. 159. A regularização de lotes consiste na legalização de lotes parcelados irregularmente, sem a devida aprovação junto à Prefeitura Municipal de Jumarim.

Art. 160. Somente será admitido a legalização de lotes parcelados irregularmente antes

CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

SEÇÃO I – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 161. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em determinado perímetro transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, com a finalidade de:

- I - Ampliar os espaços públicos;
- II - Organizar o sistema de transporte coletivo;
- III - Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social;

Art. 162. A Operação Urbana Consorciada ocorrerá no Perímetro Urbano.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 5% das unidades habitacionais para população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Art. 163. A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

- I - Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;
- II - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;

- III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- IV - Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - Ampliação de parques e áreas de preservação;
- VI - Oferta de habitação de interesse social;
- VII - A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;
- VIII - Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art. 164. A lei de operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

- I - Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;
- II - Finalidade da operação proposta;
- III - Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;
- IV - Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
- VII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 165. A lei de operação urbana consorciada também poderá prever:

- I - Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;

- II - Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, com a remoção dos moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;
- III - Instrumentos e parâmetros urbanísticos na operação, tais como incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos, e para aqueles que por ele forem afetados;
- IV - Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;
- V - Estoque de potencial construtivo adicional;
- VI - Prazo de vigência da operação.

Art. 166. Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção, e secundariamente na área do perímetro expandido atendendo as finalidades propostas.

Art. 167. A lei que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, os quais serão alienados em leilão, ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

§1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§3º A lei deverá estabelecer, entre outros:

- I - Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

- II - O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;
- III - As fórmulas de cálculo das contrapartidas;
- IV - As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

SEÇÃO II – DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 168. Os Projetos de Intervenção Urbana são aqueles destinados a causar transformação pontual em determinadas regiões da cidade.

Art. 169. O Projeto de Intervenção Urbana tem como estratégias:

- I - Mudanças das normas de uso e ocupação solo, possibilitando maior adensamento populacional e construtivo;
- II - Incentivo a térreo dinâmico;
- III - Promoção de diversidade de usos;
- IV - Renovação urbana, em especial dos espaços de pedestres e ciclistas por meio de reestruturação das calçadas, implantação de iluminação específica e implantação de estrutura cicloviária;
- V - Implantação de mobiliário de "estar", como bancos, e paisagismo;
- VI - Promoção de eventos culturais e de lazer.

Parágrafo único. O incentivo de que trata o inciso II refere-se ao acréscimo de 1 (um) pavimento não computável e não oneroso tanto na altura quanto no coeficiente de aproveitamento, quando a edificação for de uso misto, ou seja, residencial e não residencial, sendo o térreo destinado a comércio e serviços compondo uma fachada comercial contínua voltada para a via pública.

CAPÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I – DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL E DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 170. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 171. Ficam sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, empreendimentos de impacto a serem definidos na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 172. Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 173. O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

- I - Descrição do empreendimento ou atividade;
- II - Cronograma previsto para a obra;
- III - Custo estimado da obra;
- IV - Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto:
 - a) Ao adensamento populacional;
 - b) Equipamentos urbanos e comunitários;
 - c) Uso e ocupação do solo;
 - d) Valorização imobiliária;

- e) Geração de tráfego e demanda por transporte público;
 - f) Ventilação e iluminação;
 - g) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
- V - Identificação das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art. 174. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 175. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA, requerido nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 176. Poderão ser dispensados, pela Prefeitura de Jumarim de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 177. No prazo de 5 (cinco) anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados por este Plano Diretor.

Art. 178. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal, Estadual e Federal, conforme o caso.

§1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes contidas neste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

Art. 179. Os casos omissos serão analisados pelo órgão municipal competente em conjunto com a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS.

Art. 180. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 181. Esta lei entra em vigor na data de sua promulgação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM, xx de xxxxxxxx de 2021.

Daniel Vieira

Prefeito Municipal